

Sommaire

1. La ville & ses points repères.....	5
2. Secteur 1 « centre-ville beaumanoir ».....	7
3. Secteur 2 « duguesclin– nationale ».....	10
4. Secteur 3 « réauté »	13
5. Secteur 4 « omelais-nationale »	16
6. Secteur 5 « nationale nord ».....	19
7. Synthèse des 5 balades urbaines	22

La concertation, pour quoi faire ?

La ville de Thorigné-Fouillard engage une nouvelle réflexion sur l'aménagement de la commune dans le cadre d'une procédure modificative de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) multisites créée et approuvée depuis 2020.

La procédure de ZAC, est un outil d'aménagement, qui permet de traduire de façon opérationnelle, une stratégie de développement urbain concertée et organisée à long terme. C'est une procédure complète qui permet d'associer la création de logements et de services aux financements de nouveaux équipements nécessaires pour une commune qui grandit et évolue.

Cette procédure d'aménagement se découpe en 2 grandes étapes :

- Le dossier de création qui vise à identifier les enjeux, les objectifs et à définir les périmètres opérationnels ;
- Le dossier de réalisation qui détaille le programme des travaux et des constructions qui seront réalisés dans ces périmètres.

Aujourd'hui, la commune réinterroge les objectifs et périmètres de cette première ZAC Multisites et engage une nouvelle réflexion sur des contours de réflexion élargis.

Cette nouvelle démarche porte sur les composantes fondatrices d'une commune : la création de nouveaux logements, le développement des services et des équipements, le dynamisme commercial, l'accompagnement de la vie sociale et associative, et la création de nouveaux axes de déplacements pour tous les moyens de transports dont les mobilités actives (piétons et cycles) et collectives.

Cette réflexion prend en compte d'autres projets et orientations qui sont menés parallèlement sur la commune et la métropole, telle que l'arrivée du Tram Bus par exemple, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le Plan Local pour l'Habitat (PLH).

Ce projet de grande ampleur contribuera fortement au développement de la ville dans les quinze-vingt années à venir.

L'étude pluridisciplinaire vise donc à construire le projet urbain communal articulant qualité de vie, arrivée de nouveaux habitants et capacité d'accueil du territoire (environnement, services, équipements, commerces, etc.). L'enjeu est donc de penser la ville de demain.

Le périmètre de réflexion de ZAC est composé de plusieurs secteurs :

- **Secteur 1 : « Centre-ville-Beumanoir », 4,4 ha**
- **Secteur 2 : « Duguesclin – Nationale », 4,3 ha**
- **Secteur 3 : « Réauté », 17,5 ha**
- **Secteur 4 : « Omelais-Nationale », 7,9 ha**
- **Secteur 5 : « Nationale nord », 3,7 ha**

Cette étude consiste à répondre aux enjeux suivants :

- Analyser les différents secteurs et leurs fonctionnements,
- Définir une programmation pour répondre aux besoins des habitants, en établissant des scénarii d'aménagement qui traduisent spatialement ces intentions ;
- Consolider le projet urbain et approfondir ses conditions opérationnelles.

> Une démarche de concertation avec la population

La municipalité a souhaité vivement associer à cette réflexion l'ensemble des habitants ainsi que les acteurs volontaires. Une série d'ateliers d'échanges ont ainsi été programmés pour mener à bien cette étude, de mai 2022 à fin 2023.

Cette première étape a permis de sillonner la ville en groupes restreints pour en révéler les usages, les points de vue, les interrogations mais aussi les craintes des habitants sur les différents lieux (qualité des aménagements, accessibilité, ambiances...).

Les participants seront ensuite invités à se projeter dans l'avenir pour imaginer ces lieux, partager leurs réflexions et débattre.

Dans le cadre de ce premier atelier, qui a réuni une trentaine de participants, nous vous proposons une synthèse des échanges. Il en sera restitué une synthèse lors du prochain atelier à l'automne prochain.

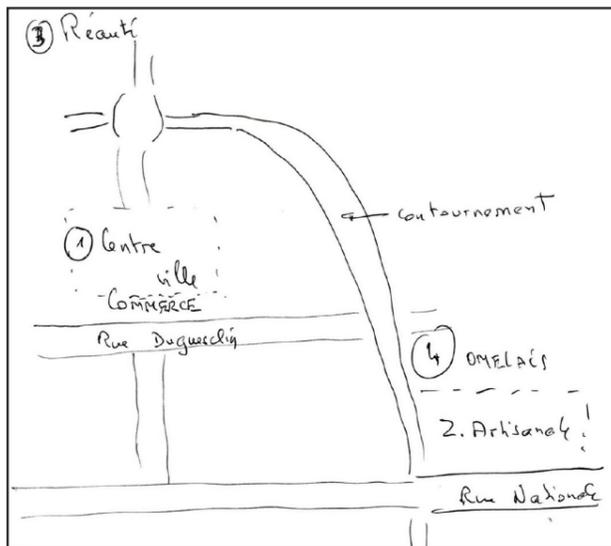
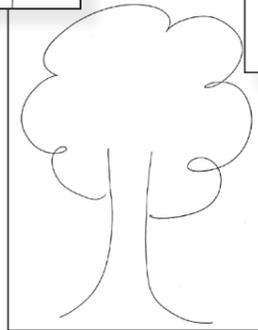
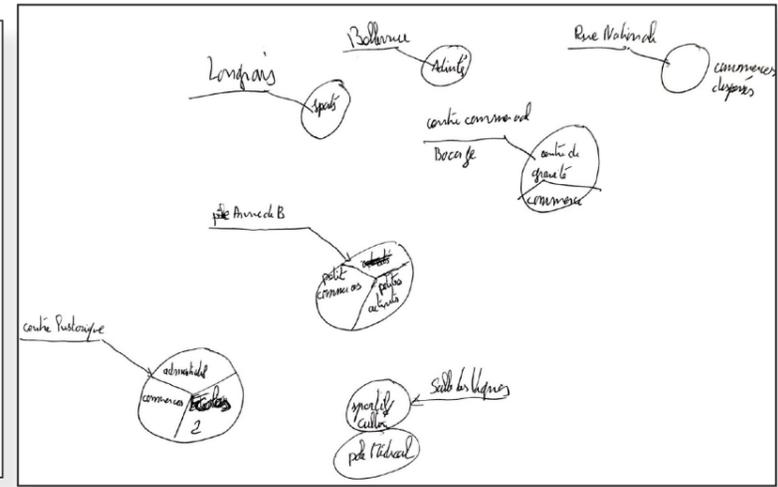
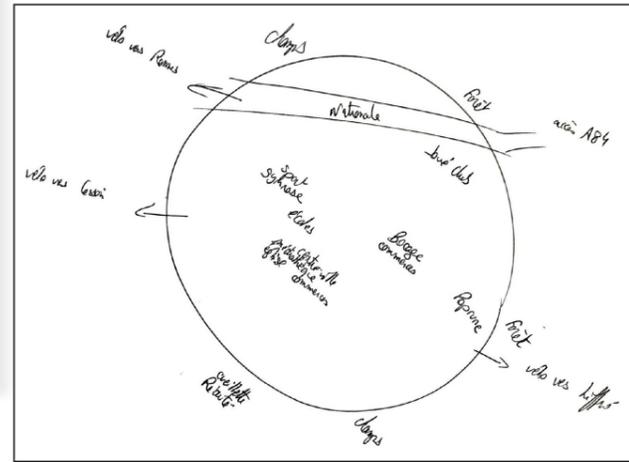
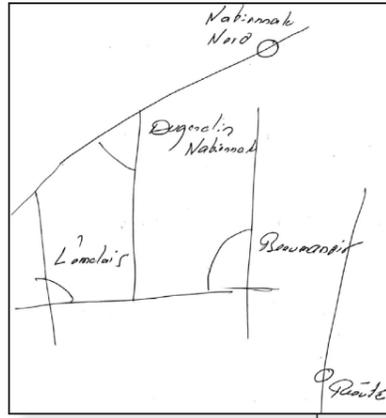
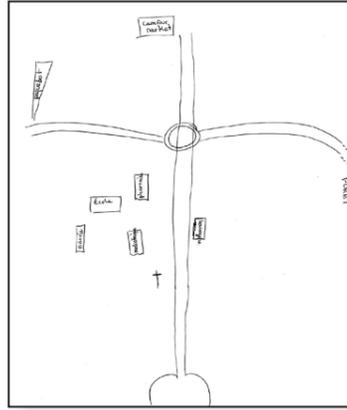
Nous tenions à remercier l'ensemble des participants lors de ce rendez-vous pour leur temps ainsi que leurs contributions.



Présentation des 5 secteurs de la ZAC multisites – Procédure d'aménagement

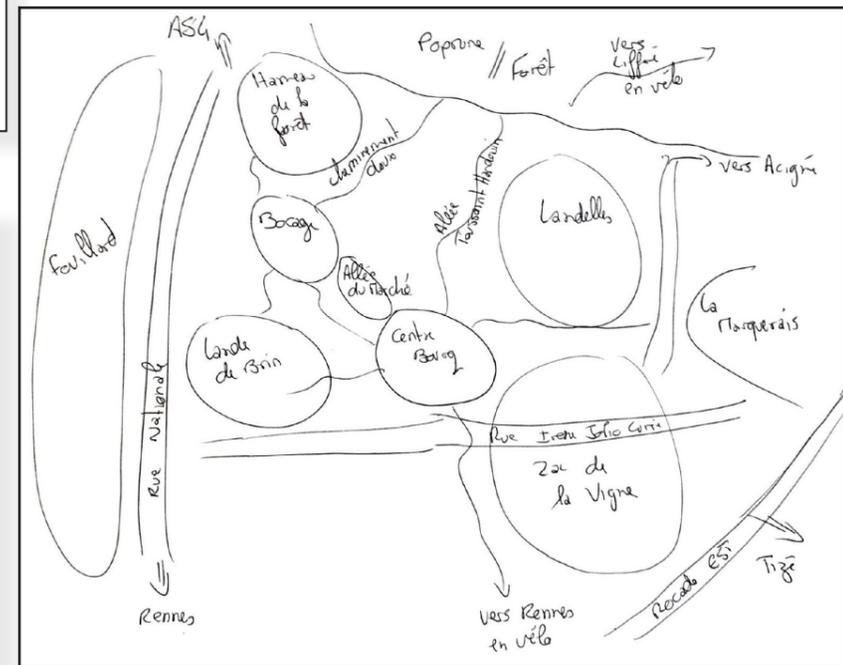
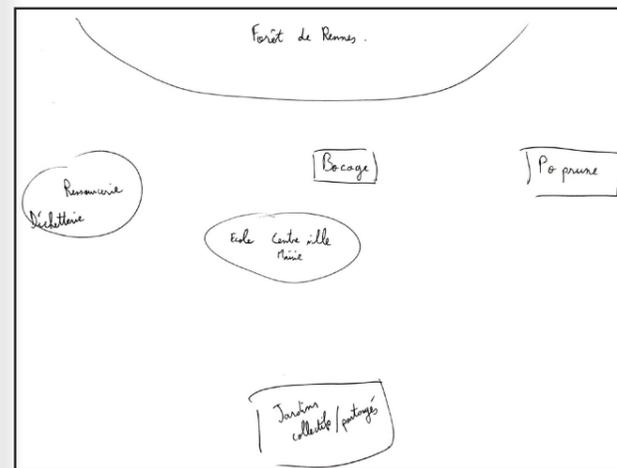
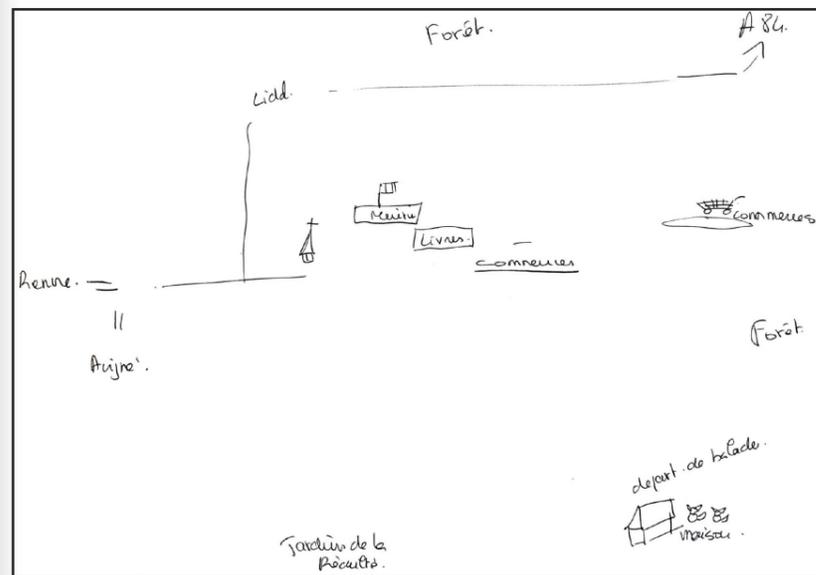
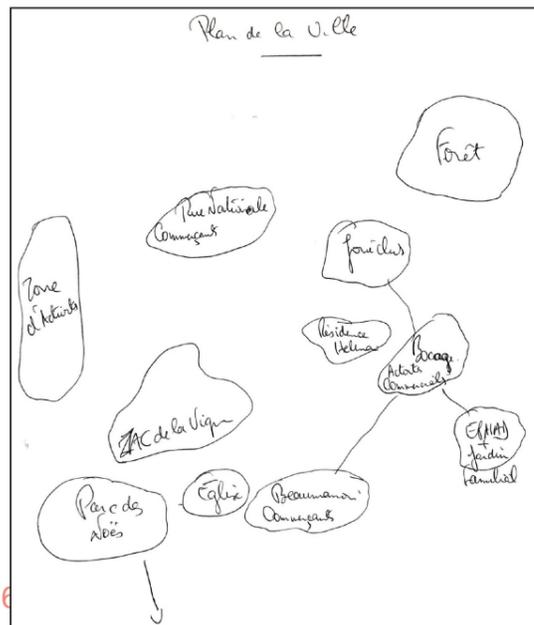
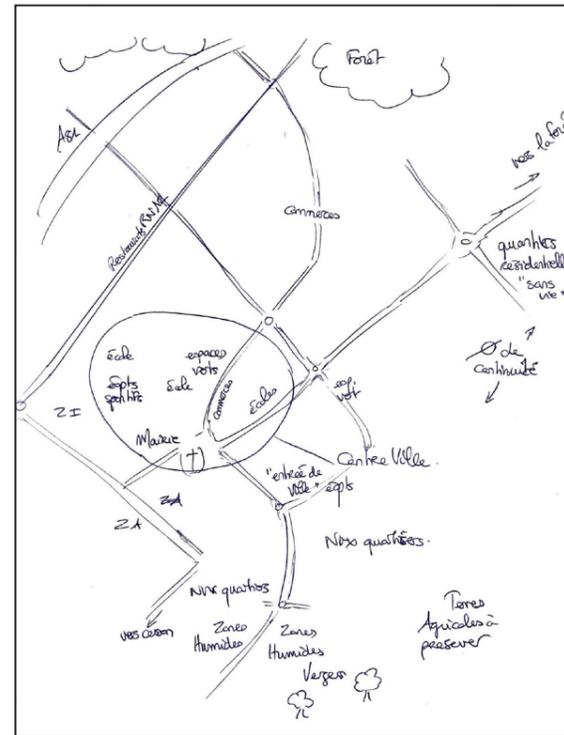


1. LA VILLE & SES POINTS REPÈRES



VOS LIEUX-REPÈRES

- les commerces
- la forêt
- le bocage
- les écoles
- l'A84
- la mairie
- les équipements sportifs
- la rue Nationale
- la zone artisanale
- les jardins (partagés, familiaux...)
- la médiathèque
- Zac de la Vigne
- Poprune



2. SECTEUR 1

« CENTRE-VILLE BEAUMANOIR »

Garder la biodiversité
A préserver
Espaces verts non valorisés

Piéton Centre Commerces (proximité)

Vivant Essentiel

Animation ville

A taille humaine

Vie sociale

Surprenante

Important

Lieux collectifs

Paisible

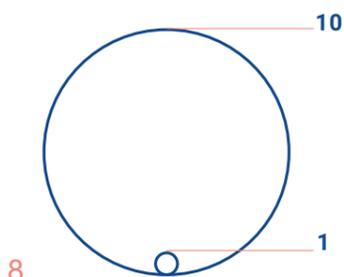
Place de la République constructible

La place de la ville

Patrimoine bâti et vernaculaire

Secteur équilibré aujourd'hui (immeubles collectifs, individuels, maisons)

Taille du mot fonction du nombre de fois cité :



Communes/services à renforcer

Stationnement Desserte

Zone bleue Dangereux au niveau du carrefour

Etriqué Mort
Tristesse

Centre-ville Beaumanoir

1 Centre-Ville - Beaumanoir

- ? Renouvellement urbain déjà engagé
- ⚙️ Utilisation des commerces de proximité
- 👁️ . La liaison entre église et bocage
. L'équilibre collectifs/maisons individuelles
- 💡 . Renforcement de la sécurité routière

- // Les questions posées lors de la déambulation :
- ? De quoi s'agit-il ?
 - ⚙️ Comment utilisez-vous cet espace ?
 - 👁️ Que vous inspire ce lieu ?
 - 💡 Quelles sont vos propositions d'aménagement ?

- ? Opération urbaine non achevée, friche urbaine
- ⚙️ Lieu de passage, via le trottoir
- 👁️ Coeur de ville à réhabiliter
- 💡 . Mixité maison/immeubles à imaginer
. Miroir de la zone 2 ?

- ? Parvis de l'église
- 👁️ . Pas très accueillant : parking, bâtiments peu harmonieux
. Problème d'identification du centre-ville ? manque d'harmonie et de convivialité
- 💡 . Un long jardin jusqu'à la place Anne de Bretagne pour y permettre une déambulation, le passage des poussettes vers les écoles, une exposition photos, la rêverie, un kiosque, des bancs, un marché.
. Déplacer le parking vers la salle polyvalente

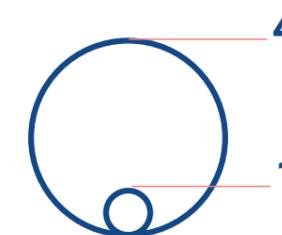
- ? Secteur de maisons individuelles concerné par une opération de renouvellement urbain
- 👁️ Calme et sérénité à conserver
- 💡 Vigilance sur les équilibres et la densité des programmes immobiliers

3. SECTEUR 2

« DUGUESCLIN – NATIONALE »

// En deux mots, comment qualifieriez-vous chaque secteur de la ZAC ?

Taille du mot fonction
du nombre de fois cité :



Désordonné

Pas de trottoirs

Délaissé

Bateau

Biscornue

Incohérent

Abandon

Vitesse **Transit** Danger
Axe Stopper les
véhicules venant
de l'A84
Passage
Ligne droite

Ancien

Vieillissant

Inesthétique

Moche

Historique
Vieux bâti, voieries à rénover
Habitat plutôt ancien Vétuste Diffus
Logements
Densification modérée
Peu de commerces de proximité

Secondaire

Travaux

Sortie de T Fol

Fermes

Arrivée du TRAMBUS

« Nationale » (pas pour ville)

Terrains de sport

Cœur de Fouillard

Accès forêt de Rennes



? Carrefour RN12/Rue Duguesclin
 ⚙️ Partage piétons/vélos
 👁️ Dangereux, absence de trottoirs, marquage au sol effacé
 💡 Trottoir
 . Zone de partage piétons/vélos
 . Zone 20

? RN12/Sortie de la future résidence de Kermarrec : accès piéton et voiture
 . Jardins partagés
 ⚙️ Accès piétons/voitures
 . Appartiennent à la Ville
 👁️ Dangereux, vitesse automobile
 . Aménagements paysagers déplorables ((jardinières vertes)
 . Gros point noir à venir avec la sortie rampe sous-sol à angle droit
 . A conserver et ouvrir davantage
 . Vigilance sur la juxtaposition d'une résidence de 44 logements (Kermarrec)
 💡 Réduire le gabarit de la voirie et insérer des aménagements de ralentissement (chicanes)
 . Zone séparée des voitures pour vélos et piétons
 . Traitement de la sortie et du flux de voiture

2 Nationale Duguesclin

? Rue Duguesclin
 ⚙️ Entrée de ville
 . Accès commerces
 👁️ Carrefour dangereux
 . Peu qualitatif
 . Sécuriser l'accès vélo/piéton
 . Clarifier le marquage au sol
 💡 Enfourer les réseaux aériens

// Les questions posées lors de la déambulation :

? De quoi s'agit-il ?
 ⚙️ Comment utilisez-vous cet espace ?
 👁️ Que vous inspire ce lieu ?
 💡 Quelles sont vos propositions d'aménagement ?

? Prémption/réserves foncières
 ⚙️ Lieu de balade, liaison piétonne
 👁️ Petit patrimoine ancien (puits, croix, arbres remarquables, murs anciens)
 💡 Maintenir la biodiversité, le couvert végétal, les chemins et le patrimoine

? Trottoirs (y compris abords pizzeria)
 👁️ Problème de dénivelé, poteaux d'éclairage disgracieux
 💡 Largeur intéressante, en tirer partie pour les cheminements doux

? Bâti remarquable inscrit au PLU
 👁️ Mémoire de la ville
 💡 A sortir du périmètre de la ZAC
 . A maintenir pour préserver le caractère de la commune
 . Y créer des services ? Commerces de proximité ?

? Arbres remarquables
 👁️ Ilôt de lutte contre la chaleur
 💡 A garder impérativement
 . Préserver cette biodiversité

? Ferme Jouault
 ⚙️ Mémoire, arbres remarquables
 👁️ Espace naturel à préserver
 💡 En faire un lieu commun, jardins familiaux

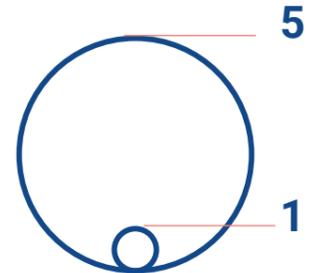
? Maisons individuelles
 ⚙️ Frange verte
 👁️ Pourquoi est-ce intégré au périmètre ?
 💡 A sortir du périmètre
 . Peu de foncier, ne «sert pas» le projet à moins qu'il y ait des enjeux non connus ? Autre ZAC ? Urbanisation au nord ...?



4. SECTEUR 3 « RÉAUTÉ »

// En deux mots, comment qualifieriez-vous chaque secteur de la ZAC ?

Taille du mot fonction du nombre de fois cité :



Secteur jeune
 Eloigné
 Nécessaire
 Accessibilité & services
 Essentiel

Agricole (à préserver)

Potentiel Terre agricole

Aéré

Calme

Vert

Balade

Fragile

Nature

Cueillette

Coulée verte

Campagne

Biodiversité

Vues à préserver, visible de loin

Herboré

Vaste

Habitat

Mixité maisons

Entrée de ville

Périphérique à l'urbanisation

Urbanisation augmente

Petits collectifs



3 Réauté

- ? Ancien presbytère
- Passage devant
- Belle maison
- A conserver

- ? Rond-point / maison aux volets bleus
- Espace public non qualitatif
- Espace très minéral
- Rue Pierre Galérie à mettre ne sens unique, ou, vitesse à réduire

- ? Jardin particulier
- Potager / verger
- Possibilité d'échange de terrain au sud et rue du Tertre rouge

- ? Maison d'habitation basse
- Habitation individuelle/ bâtiment classé
- Attention maison très basse, prévoir progression des hauteurs

- ? Compensation entre nord & sud
- Continuité piétons et connexion avec chemin en face de la route

- ? Angle rue du Tertre rouge
- Belle vue en terre agricole avec haie
- On ne voit pas la maison basse : prévoir transition

- ? Voie de desserte
- Champ
- Créer une voie de desserte vers le sud pour desservir la zone

- ? Vue sur le sud
- Belle percée avec châtaigniers
- Ne pas reproduire un nouveau centre bourg avec ses services (Ex : Liffré avec lycée, collège, commerces, piscine...)

- ? Haie bocagère
- A conserver

- ? Bas du terrain
- Prévoir des bâtiments hauts au point bas

- ? Chemin forêt

- ? Chemin d'accès

- ? Rue des Landelles
- Voierie et trottoir : très bien aménagé
- Retenir ce principe pour l'aménagement

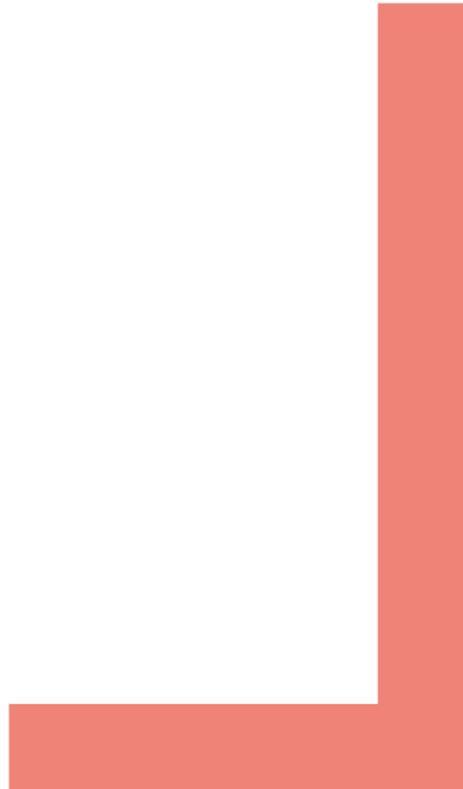


- // Les questions posées lors de la déambulation :
- ? De quoi s'agit-il ?
 - Comment utilisez-vous cet espace ?
 - Que vous inspire ce lieu ?
 - Quelles sont vos propositions d'aménagement ?



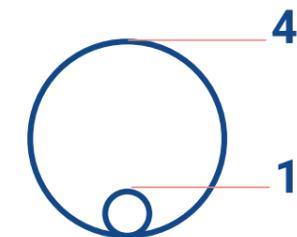
5. SECTEUR 4

« OMELAIS-NATIONALE »



// En deux mots, comment qualifieriez-vous chaque secteur de la ZAC ?

Taille du mot fonction
du nombre de fois cité :



Entrée de ville À requalifier

Zone d'activités artisanale

Ancien Proche des infrastructures Etendu Ressourcerie Planification
En friche Peu d'attractivité Grand

Contournement Traversée Bruyant
Dangereux
Ouvrir l'espace jeune
Ecoles Jeunesse Sport
Lien Clotière/Centre
«Labyrinthe», voies sans issue et surdimensionnées
Circulation à pied (Vigne --> Centre)

Densification ⚡ Non extensible Piste cyclable vers Rennes
Mixité activités/habitat Séduisant Verdure

4 Omélais Nationale

// Les questions posées lors de la déambulation :

- ? De quoi s'agit-il ?
- ⚙️ Comment utilisez-vous cet espace ?
- 👁️ Que vous inspire ce lieu ?
- 💡 Quelles sont vos propositions d'aménagement ?

- ? . Entreprises
- . Ancienne jardinerie
- 👁️ . Moche
- . Divers entreprises (transport, garage, vétérinaire)
- . A-t-elle sa place en coeur de ville avec ses gros camions ?
- 💡 . A racheter à Cesson
- . Construction mais entreprises autour pas très engageant.
- . Déplacer ce qui peut l'être (transport camion)
- . Garder ce qui sert localement

- 👁️ . Route très passante (2^e ceinture de Rennes)
- 💡 . Proposer une piste cyclable

- ? . Ferme
- . Jolie prairie achetée récemment
- ⚙️ . Accueil des jeunes
- 💡 . Ferme à conserver et à entretenir, et à mettre en valeur
- . Ferme à valoriser
- . Prévoir trottoirs lors de la construction
- . Vigilance sur la hauteur

- ? Accès aux Longrais
- ⚙️ Cet accès n'est pas lisible, le stop est peu marqué
- 👁️ . Pourquoi intégrer l'école et son parking dans le tracé ?

- 👁️ . Manque de végétation

- 👁️ . Manque de places de parking pour l'OMS des Longrais

- ? . Zone de construction
- 👁️ . Quartier résidentiel actuellement
- . Augmentation du trafic et problème de parking pour complexe des Longrais

- ? Carrefour Vignes/Bellevue/Clotière
- ⚙️ Pour circuler en vélo
- 💡 . Ajouter une piste cyclable pour rejoindre la piste des Longrais et celle de la rue de la mairie
- . Ajouter morceau de piste entre rue du Clos Corbin et l'Omélais

- 👁️ Rue de passage

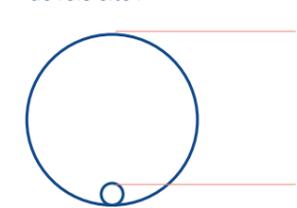
- 💡 Haie d'arbres à conserver

6. SECTEUR 5

« NATIONALE NORD »

// En deux mots, comment qualifieriez-vous chaque secteur de la ZAC ?

Taille du mot fonction du nombre de fois cité :



Accès à l'autoroute

Echangeur sur l'A84 en provenance de Rennes

Dortoir Avenir
Garder une zone pavillonnaire principale
Ancien Bétonné Délaissé

Forêt

Voies cyclables sécurisées

JouéClub

Importance parcelle Commerçant

Ferme A harmoniser
Attractivité ou pas de la ville Longueur
Front de voirie à densifier ?

Circulation

Bruyant
Vitesse
Dangereux

Trop routier, coupe en 2 secteurs urbanisés

Peu dense Excentré

Pas de concertation, zonages déjà tracés

Entrée / sortie de ville

Reconfigurer route nationale en boulevard urbain

Inesthétique

7. SYNTHÈSE DES 5 BALADES URBAINES

⑤ NATIONALE NORD

Liberté d'expression
Concertation
Réunion publique sur les projets

Secteur 5 « Nationale Nord »
Liberté d'expression
+
Concertation
+
Réunion publique sur les projets

Secteur 2 « Dugesclin Nationale »

- . Sécurité voirie
- . Conservation patrimoine bâti + vert
- . Modification périmètres :
 - . Intégrer la voirie
 - . Supprimer le bâti ancien
 - . Diminuer le secteur sud

② DUGESCLIN NATIONALE

① Sécurité voirie
② Conservation patrimoine bâti + vert
③ Modification périmètres
- voirie
- bâti ancien
- diminution secteur Sud

Secteur 1 « Centre Ville »

- . Opérations immobilières déjà programmées
- . Préserver la biodiversité
- . Chercher à préserver la cohérence

① Centre Ville

Opérations immobilières déjà programmées
Préserver la biodiversité
- Chercher à préserver la cohérence

④ OTELAIS NATIONALE

POTENTIEL PATRIMOINE NATURE

garder et protéger la trame ou coulée verte sur toute la commune

Secteur 4 « Omelais Nationale »

- . Garder et protéger la tame ou coulée verte sur toute la commune
- . Potentiel
- . Patrimoine
- . Nature

③ RÉAUTÉ

Secteur 3 « Réauté »

- . Préserver la nature
- . Hauteurs sur la zone basse
- . Connecter avec les chemins environnants

- Routes
- Préserver la nature
- Hauteurs sur la zone basse
- Connecter avec les chemins environnants



Merci à toutes et tous !

**Rendez-vous
pour le prochain
atelier le
mercredi 9 novembre
2022 à 18 h 30**

**Salle du Conseil
Municipal**